

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Adresa: bd. Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București

În atenția: PRIMĂRIA SECTORULUI 1

Ref. la adresa înregistrată la PMB cu nr. 1831/ 13.02.2019 și la Primăria Sector 1 cu nr. 6455/E/1779/04.03.2019

Nr. VPE 030459/13.11.2019

Subscrisa, **VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în București, Sectorul 6, Splaiul Independenței nr. 291-293, et. 14, telefon +40 37 14 88936/ +40 37 14 88910, fax +40 37 28 73 167/+40 37 28 71 942, e-mail: office@vego.holdings, înregistrată în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/13314/2011 și CUI RO29319742, reprezentată prin administrator George Manta, în calitate de Prestator al documentației de urbanism „P.U.Z. COORDONATOR AL SECTORULUI 1 DIN MUNICIPIUL BUCUREȘTI” (numită în continuare „PUZ”), formulăm prezenta:

ADRESĂ

Prin care răspundem sesizării înaintate către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, cu sediul în bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București. Sesizarea a fost înregistrată la REGISTRATURA GENERALĂ A PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu nr. 377/14.01.2019, de către ASOCIAȚIA CARTIERUL REZIDENTIAL DRUMUL STEGARULUI-ODAI, cu sediul în Strada Drumul Stegarului nr. 393, bl. C2, et. 1, Camera 2, Sector 1, București și ASOCIAȚIA DRUMUL OPALULUI nr. 1-43 (CARTIERUL FELICITY), cu sediul în Strada Drumul Opalului nr. 1-43, Sector 1, București.

Referitor la observațiile de la punctul A cu privire la documentația de urbanism propusă:

În prezent, documentația PUZ Coordonator Sector 1 este în curs de elaborare, iar soluția va ține cont de documentațiile urbanistice aprobate și în vigoare și va fi supusă avizării comisiilor de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului București și instituțiilor abilitate. De asemenea, fundamentarea tuturor propunerilor are la bază studii de specialitate, în lucru, ce vor detalia nelămuririle menționate la punctele 1, 2 și 3.

Referitor la propunerile de la punctul B cu privire la documentația de urbanism propusă:

1. Referitor la drumuri

În ceea ce privește recomandările referitoare la drumuri, propunerile din cadrul prezentei documentații țin cont de situația existentă din teren și de prevederile documentațiilor aprobate ulterior ce au produs deja efecte. De asemenea, toate retragerile vor fi impuse în așa fel încât să țină cont și de o posibilă dezvoltare a

zonelor mai puțin urbanizate, iar în cazul celor deja consolidate, vor prelua sau vor sugera o aliniere care să structureze țesutul urban fără a genera incompatibilități funcționale sau compoziționale din punct de vedere urbanistic.

Proiectele de infrastructură deja elaborate, vor fi preluate în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale zonelor, iar propunerile de infrastructură nu vor adopta gabarite depășite în raport cu tipologia cartierelor.

Totodată circulațiile vor fi propuse într-o structură coerentă, ce va asigura fluidizarea traficului și descărcarea acestuia treptată în arterele de categorii superioare. Așadar, sunt necesare artere de circulație de 2 benzi pe sens pentru a putea asigura o descărcare adecvată a traficului în circulația majoră a orașului și la nivelul zonelor mai puțin urbanizate. Acest lucru va avea drept consecință evitarea intersecțiilor care, în loc să mențină fluxul continuu al traficului, vor duce la congestii și blocaje din cauza nerespectării ierarhiei stradale.

2. Referitor la observațiile legate de situația patrimonială și la încadrarea urbanistică a zonei vis-a-vis de înălțimile imobilelor și coeficienților urbanistici ai acesteia

Conform Legii 350/2001 art. 48, alin. (1) „*Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.*” și alin. (4) „*Baza topografică cu situația existentă se pune la dispoziția autorităților locale cu titlu gratuit și se avizează de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.*” prezenta documentație de urbanism ține cont de limitele cadastrale existente și propunerile vor avea în vedere afectarea minimă a proprietăților private pentru lucrările de utilitate publică necesare pentru creșterea și dezvoltarea zonelor ce necesită intervenții.

În același timp, pe lângă ierarhizarea tramei stradale necesară pentru fluidizarea traficului la toate nivelurile, pentru descărcarea traficului local în arterele de categoria 1 – magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național, sunt necesare străzi colectoare care vor diminua intersecțiile prevăzute de-a lungul DN1 ce pot duce la crearea de ambuteiaje și accidente.

În regulamentul de urbanism vor fi detaliate posibilitățile și restricțiile funcționale din cadrul fiecărei unități teritoriale de referință, cât și regimul de înălțime și retragerile corelate cu gabaritele străzilor propuse în fiecare zonă a cartierelor. Astfel, vor fi controlate toate tipurile de dezvoltare nu doar din punct de vedere funcțional, ci și din punct de vedere morfologic și structural. Dotările complementare aferente fiecărui tip de funcțiune, inclusiv spațiul verde aferent fiecărei parcelă de 30% din suprafața terenului ce

trebuie asigurat conform legii, vor fi menționate în regulamentul local de urbanism împreună cu procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a acestuia.

Dezvoltările prevăzute în prezenta documentație de tip PUZ Coordonator sunt prevăzute în etape în baza unui plan de acțiuni. În momentul demarării studiilor de fezabilitate, aceste acțiuni vor fi corelate cu strategiile și planurile de gestiune aferente fiecărei unități administrative din cadrul Primăriei Generale București, Primăriei de Sector 1 și ale instituțiilor avizatoare și vor conține informații economice cu privire la fiecare proiect ce urmează a fi demarat.

3. Referitor la zonele necesare pentru stațiile de transformare electrice, stațiile de pompare a apelor pluviale și menajere alte utilități necesare zonei

Suprafața de teren inclusă în V respectă propunerile conform PUG Municipiul București, iar conform art. 71 din OUG nr. 195/2005, legiuitorul interzice în mod expres schimbarea funcțiunii terenurilor amenajate ca spații verzi sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism. De asemenea, este interzisă reducerea suprafețelor ori strămutarea acestora. Această interdicție este aplicabilă indiferent de regimul juridic al proprietății:

„Art. 71 (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Analizând dispozițiile mai sus citate, rezultă că planurile urbanistice în curs de elaborare nu pot deroga de la interdicțiile impuse de legiuitor, singura atingere permisă a fi adusă spațiilor verzi fiind în sensul dezvoltării acestora, nicidecum în sensul eliminării, modificării ori strămutării lor, interpretare ce confirmă, de altfel, exigențele urbanistice și legale actuale la nivel european în materie de spații verzi, derivând din deficitul semnificativ al unor astfel de spații.

Conform art. 18 alin. (1) din Legea nr. 24/2007, răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine atât autorităților publice, cât și persoanelor juridice de drept privat. Astfel, în calitate de Proiectant, nu ne putem asuma răspunderea de elaborare a unei documentații de urbanism care să conducă la încălcarea flagrantă a unor obligații expres prevăzute de legiuitor.

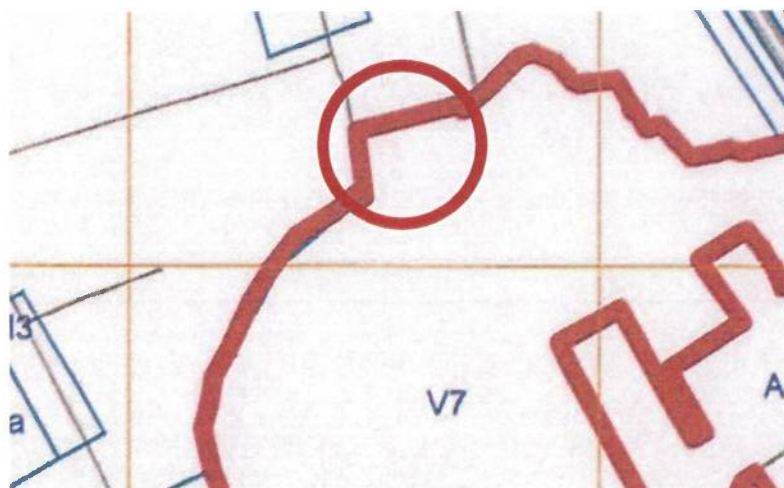
4. Alte probleme sesizate în PUZ Coordonator

1. În ceea ce privește spațiul verde din ansamblul Felicity, faptul că nu este încadrat în unitatea teritorială de referință de tipul V nu înseamnă că va fi preschimbat în altă funcțiune, ci cu ajutorul lui se asigură

necesarul de spațiu verde conform legii. Se vor solicita informații cu privire la documentația elaborată și aprobată pentru ansamblul rezidențial pentru a analiza unitatea teritorială de referință în care a fost încadrat spațiul verde din cadrul ansamblului. De asemenea, vor fi analizate propunerile documentației în ceea ce privește drumul ce străbate parcela, pentru a stabili regimul de acces public sau privat.

2. Terenul situat între străzile Drumul Stegarului, Drumul Muntele Găina și Drumul Agatului conform PUG Municipiul București, aprobat cu HCGMB nr. 269/21.12.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015, este încadrat în *V7 - Păduri și plantații forestiere*.

Conform Legii nr. 24/2007, art. 18 alin. (1), răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine atât autorităților publice, cât și persoanelor juridice de drept privat. Astfel, în calitate de Proiectant, nu ne putem asuma răspunderea de elaborare a unei documentații de urbanism care să conducă la încălcarea flagrantă a unor obligații expres prevăzute de legiuitor.

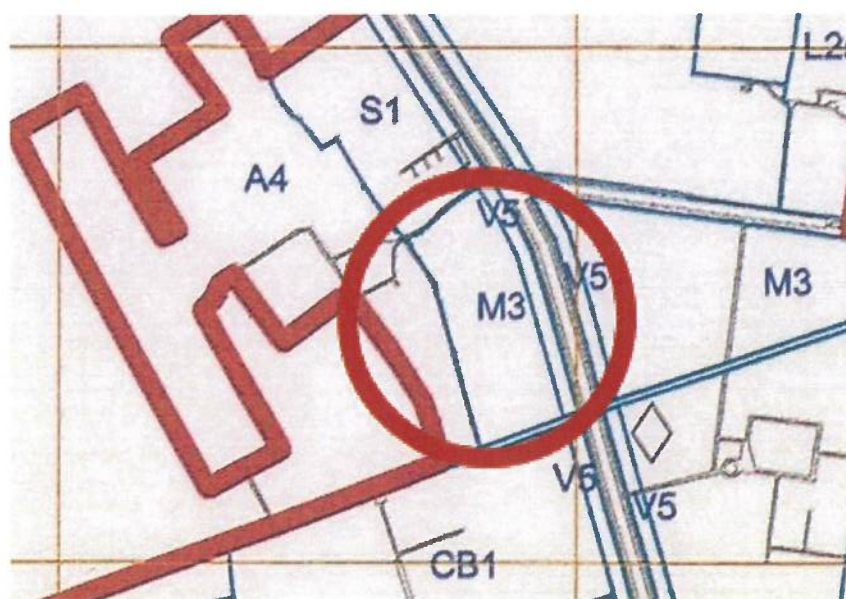


3. În acest moment, terenul situat la adresa Str. Aeroportului, nr. 76 E, Sector 1, intabulat cu CF 209874 depinde de reglementările impuse de documentația în vigoare și anume Plan Urbanistic General București. Conform PUG Municipiul București, aprobat cu HCGMB nr. 269/21.12.2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015, terenul este localizat în zona funcțională *V1a - Parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fâșii plantate publice*, conform încadrării de mai jos:

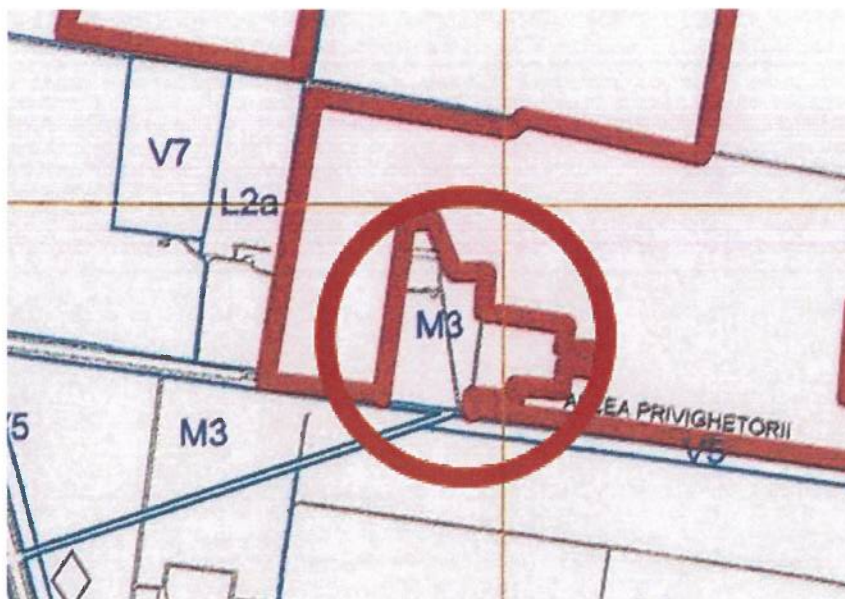


Așadar, construcțiile admise pe teren sunt condiționate de respectarea utilizărilor admise și a celor admise cu condiționări enumerate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul București pentru UTR - V1a.

4. Conform PUG Municipiul București, aprobat cu HCGMB nr. 269/21.12.2000, a cărei valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015, terenul situat la intersecția dintre Șos. Jandarmeriei cu Șo. București-Ploiești-DN1 este încadrat în unitatea teritorială de referință *M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri*, conform încadrării de mai jos:



Același lucru este valabil și pentru zona restaurantului „Casa alba”, conform PUG Municipiul este încadrat în *M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri*, conform încadrării de mai jos:



Documentația PUZ Coordonator Sector 1 este în curs de elaborare, iar soluția pentru propunerea reglementărilor unităților teritoriale de referință va ține cont de documentațiile urbanistice aprobate și în vigoare și va fi supusă avizării comisiilor de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului București și instituțiilor abilitate.

5. Alte observații cu privire la modul cum se realizează acest PUZ Coordonator

Conform Legii 350/2001, art. 46, alin. (2) – „*Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: a) Evoluția în perspectivă a localității; (..).*”. Așadar, documentațiile de urbanism de tip Plan urbanistic general se elaborează doar pentru localități – unități teritoriale de referință de tip municipiu, oraș, comună.

Documentația de tip Plan urbanistic zonal, conform Legii 350/2001, art. 47, „*alin. (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

alin. (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- m) Organizarea rețelei stradale;*
- n) Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- o) Modul de utilizare a terenurilor;*
- p) Dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- q) Statutul juridic și circulația terenurilor;*
- r) Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

alin. (3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- q) Zonelor centrale ale localităților;*
- r) Zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;*
- s) Zonelor de agrement și turism;*
- t) Zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;*
- u) Parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;*
- v) Infrastructurii de transport;*
- w) Zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;*
- x) Altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.”*

Așadar, pentru reglementarea unui sector din cadrul municipiului București este necesară elaboarea unei documentații de urbanism de tip PUZ care să ofere o dezvoltare controlată corelată cu documentațiile elaborate valabile și în concordanță cu propunerile PUG, în conformitate cu prevederile legii.

VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL

Administrator

George Manta

